



18.06.2014

Kaj/14

§ 252

Mellunkylän eräiden kortteleiden ja tonttien sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12015, Kontulan omakotialueen keskiosa)

HEL 2011-001592 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin nro 47181 tonttien nro 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, korttelin nro 47182, korttelin nro 47183 tonttien nro 1, 3, 5, 6 ja 9–16, korttelin nro 47184, korttelin nro 47185 tonttien nro 5–7 ja 9–16 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.11.2010 päivätyn ja 6.5.2014 muutetun piirustuksen nro 12015 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 kartta, päivätty 11.11.2010, muutettu 6.5.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 selostus, päivätty 11.11.2010, muutettu 6.5.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa allekirjoituksin

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



18.06.2014

Kaj/14

Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kontulan pientaloalueella ja sitä rajaavat pohjoispuolelta Humikkalantie ja etelässä Mustapuronpuisto.

Asemakaavan muutosehdotuksen myötä Kontulan omakotialueen keskiosa säilyy erillispientalojen korttelialueena. Tavoitteena on alueen tonttitehokkuusluvun nostaminen luvusta 0,2 lukuun 0,25. Lisäksi 13 jälleenrakennuskautena vuosina 1940–1958 rakennettua paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokasta asuinrakennusta suojellaan sr-3-merkinnällä. Alueella on viisi tonttia, joilla on jo tehokkuuslukuna $e = 0,25$, joten nämä tontit eivät ole mukana muutoksessa.

Esittelijän perustelut

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asumiseen osoitettua aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 9025, jonka mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta.

Tontit ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta korttelin 47181 tontteja 1–5, jotka ovat kaupungin omistuksessa, mutta pysyvästi vuokrattuna. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu alueelle kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu yksi mielipide, jossa vastustettiin tehokkuusluvun nostamista. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.1.–14.2.2011. Muistutuksia ei esitetty.



Asemakaavan muutosehdotuksesta on lähetetty kirjeet niille maanomistajille, joiden tonteilla kaavaehdotuksen maanalaisia johtokujavarauksia on tarkistettu lausuntovaiheen jälkeen. Kirjeiden johdosta jätettiin neljä mielipidettä.

Lausunnot

Helsingin Energia- liikelaitoksella, Helen Sähköverkko Oy:llä ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä, koska se mahdollistaa Kontulan omakotialueen keskiosan maltillisen lisä- ja täydennysrakentamisen. Lisäksi muutos on lautakunnan mukaan perusteltu, koska se merkitse kortteleiden 47181-47185 tonttitehokkuusluvun alueellista yhdenmukaistamista.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan, että nykytilanteen laajennettu kääntöpaikka ja ajoyhteys tontille puiston läpi on virallistettu ja merkitty asemakaavaan. Muutokset eivät aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta toteaa lausunnossaan, että kaupunginmuseo on ollut kaavoitustyössä mukana rakennussuojelun osalta. Esitetyt suojelumerkintöjä pidetään asianmukaisina ja riittävinä. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä puolletaan.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida lähelle rakentamista koskevat määräykset ja aluepalovaaran torjuminen.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten etäisyyttä tontin rajoista pientaloalueille tavanomaisin määräyksin. Rakennusvalvonta huolehtii rakennuslupaprosessin yhteydessä rakentamista koskevien määräysten toteutumisesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti lausunnossaan, että kaavakarttaan tulee merkitä yleisen vesihuoltoverkoston suoja-alueina toimivat johtokujat niiden tonttien kadun- tai puistonpuoleisiin reunoihin, joissa katu- tai puistoalueella on kunnallisteknisiä johtoja lähellä tonttien rajaa. HSY täydensi johtokujatarpeitaan lausunnon antamisen jälkeen useaan otteeseen, ja lähetti 23.4.2013 lausunnon oikaisun, jossa todetaan, että jatkosuunnittelun perusteella johtokujamerkinnot korttelin 47182 tonteilta 18, 19, 22 ja 23 voidaan poistaa.



Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta.

Asianosaisten kuuleminen

Kaavakarttaa on täydennetty johtokujien osalta kahteen otteeseen HSY:n lausunnon ja sen jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella seuraavien tonttien osalta:

- korttelin 47182 tontit 18,19, 22 ja korttelin 47183 tontit 11, 13, 14
- korttelin 47183 tontit 3, 10, 5, korttelin 47184 tontit 15, 16, 8, 9
- korttelin 47185 tontit 5, 6, 7
- korttelin 47181 tontit 2, 9 ja 5 korttelin 47183 tontti 12

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus lähetettiin 22.6.2011 ja lisätarkistuksen jälkeen 22.2.2012 niille osallisille, joita johtokujalisäykset koskivat. Asiasta saatiin 22.8.2011 mennessä kahden tontin osalta kaksi samansisältöistä mielipidettä sekä 23.3.2012 mennessä samoilta tontinomistajilta uudet mielipidekirjeet.

Tontin 47182/22 omistajat A ja B / (22.8.2011) ja tontin 47182/18 omistaja C (19.8.2011) ilmoittavat mielipiteenään, etteivät he tule hyväksymään asemakaavan muutosta maanalaisille johdoille varatun alueen osan osalta esitetyssä muodossa. Tonteille on katualuetta vastaan istutettu pensasaita ja rakennettu tukimuuri ja aita. Omistajat katsovat, että johtokujan mahdollistavien maankaivutöiden johdosta nämä rakenteet jouduttaisiin poistamaan, mikä aiheuttaisi heille tarpeettomia kustannuksia ennalleen saattamiseksi.

Tontinomistajat eivät voi hyväksyä kaavakarttaan tehtyä tarkistusta näiltä osin ellei Helsingin kaupunki ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä kirjallisesti sitoudu vastaamaan ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista näiltä osin.

Seuraavassa vaiheessa johtokujia edelleen lisättiin ja tarkistettiin uusien tonttien osalta. Em. tontinomistajille A, B ja C lähetettiin asia tiedoksi.

Tontin 47182/22 omistajat A ja B (23.3.2012) ja tontin 47182/18 omistaja C (23.3.2012) lähettivät asiasta uudet mielipidekirjeet.

Tontin 47182/22 omistajat uudistivat aikaisemmin esittämänsä mielipiteet. Tontin 47182/18 omistaja katsoo, että asemakaavan muutosesitys aiheuttaa kohtuutonta haittaa ja kustannuksia ja että johdot voidaan sijoittaa katualueelle. Hän katsoo, ettei asemakaavan muutosesitys täytä Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vaatimuksia eikä siten sen hyväksymiselle ole esitetyssä muodossa edellytyksiä.



18.06.2014

Kaj/14

Hän katsoo, että asemakaavan muutos on vastoin MRL 5§ 3 ja 4 kohdan sekä MRL 54.2 ja 3 § periaatteita.

HSY:n lausunnon oikaisun (23.4.2013) perusteella johtokuja on poistettu korttelin 47182 tonteilta.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Seuraaville tonteille on kaavakarttaan lisätty johtokujat tai olevaa johtokujamerkintää on tarkennettu, suluissa katuosoitteet:

- korttelin 47181 tontit 2, 5 ja 9 (Rautahatuntie 21, 29 ja 23)
- korttelin 47183 tontit 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14 (Rautapaidantie 26, 20, 24, Rautahatuntie 15, 17, 13b, 13a)
- korttelin 47184 tontit 8, 9, 15, 16, (Rautapaidantie 15, 13, 19, 17) ja
- korttelin 47185 tontit 5, 6, 7 (Rautapaidantie 3, 5, 7).

Teknisluonteisena tarkistuksena on rakennusten etäisyyttä tontinrajasta koskevan suomenkielisen kaavamääräyksen sanamuotoa tarkistettu.

Asemakaavan selostukseen on lisätty ilmakuva ja ote 2. vaihemaakuntakaavasta.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia ja asianomaisia on kuultu niiden osalta, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutos ei nosta tonttien rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 kartta, päivätty 11.11.2010, muutettu 6.5.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 selostus, päivätty 11.11.2010, muutettu 6.5.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa allekirjoituksin



18.06.2014

Kaj/14

Oheismateriaali

1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.06.2014 § 668

HEL 2011-001592 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin nro 47181 tonttien nro 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, korttelin nro 47182, korttelin nro 47183 tonttien nro 1, 3, 5, 6 ja 9–16, korttelin nro 47184, korttelin nro 47185 tonttien nro 5–7 ja 9–16 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.11.2010



18.06.2014

Kaj/14

päivätyin ja 6.5.2014 muutetun piirustuksen nro 12015 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 6.5.2014

HEL 2011-001592 T 10 03 03

Hankenro Ksv 0749_2

47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47181 tontteja 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, korttelia 47182, korttelin 47183 tontteja 1, 3, 5, 6 ja 9–16, korttelia 47184, korttelin 47185 tontteja 5–7 ja 9–16 sekä katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 11.11.2010 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa Kontulan omakotialueen keskiosa säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Tonttitehokkuus nostetaan luvusta 0,2 lukuun 0,25. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 3 385 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavan muutoksessa rajoitetaan asuntojen lukumäärä ja tontin minimikoko.

Jotta uudet rakennukset soveltuvat nykyiseen omakotimaiseen ympäristöön, kaavassa on rakennusten korkeutta ja kattomuotoa koskevia määräyksiä. Myös pihojen pinnoitusta, aitaamista ja kadunvarsien istuttamista ohjataan määräyksin.

Kolmetoista jälleenrakennuskautena vuosina 1940–1958 rakennettua paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokasta asuinrakennusta esitetään suojeltavaksi sr-3-merkinnällä.

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Alueella on viisi tonttia, joilla on jo tehokkuuslukuna $e = 0,25$, joten nämä tontit eivät ole mukana muutoksessa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.1-14.2.2011.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesi, Helsingin Energia-liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, pelastuslaitos ja kaupunginmuseon johtokunta antoivat lausuntonsa ehdotuksesta. Muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on lisäksi lähetetty kaksi kirjettä (22.6.2011 ja 22.2.2012) niille maanomistajille, joiden tonteilla kaavaehdotuksen maanalaisia johtokujavarauksia on tarkistettu lausuntovaiheen jälkeen. Kirjeiden johdosta jätettiin neljä mielipidettä.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä (31.1.2011) ja ympäristökeskuksella (9.2.2011) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta (22.2.2011) puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä, koska se mahdollistaa Kontulan omakotialueen keskiosan maltillisen lisä- ja täydennysrakentamisen. Lisäksi muutos on lautakunnan mukaan perusteltu, koska se merkitse kortteleiden 47181-47185 tonttitehokkuusluvun alueellista yhdenmukaistamista.

Yleisten töiden lautakunta (1.3.2011) toteaa lausunnossaan että nykytilanteen laajennettu kääntöpaikka ja ajoyhteys tontille puiston läpi on virallistettu ja merkitty asemakaavaan. Muutokset eivät aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta (25.1.2011) toteaa lausunnossaan, että kaupunginmuseo on ollut kaavoitustyössä mukana rakennussuojelun osalta. Esittelijä pitää esitettyjä suojelumerkintöjä asianmukaisina ja riittävinä. Esittelijä puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Pelastuslaitos (22.2.2011) toteaa lausunnossaan, että alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida lähelle rakentamista koskevat määräykset ja aluepalovaaran torjuminen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten etäisyyttä tontin rajoista pientaloalueille tavanomaisin määräyksin. Rakennusvalvonta huolehtii rakennuslupaprosessin yhteydessä rakentamista koskevien määräysten toteutumisesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut /vesi (3.3.2011) esitti lausunnossaan, että kaavakarttaan tulee merkitä yleisen vesihuoltoverkoston suoja-alueina toimivat johtokujat niiden tonttien kadun- tai puistonpuoleisiin reunoihin, joissa katu- tai puistoalueella on



kunnallisteknisiä johtoja lähellä tonttien rajaa. HSY/vesi täydensi johtokujatarpeitaan lausunnon antamisen jälkeen useaan otteeseen, ja lähetti 23.4.2013 lausunnon oikaisun, jossa todetaan, että jatkosuunnittelun perusteella johtokujamerkinnot korttelin 47182 tonteilta 18,19, 22 ja 23 voidaan poistaa.

Asianosaisten kuuleminen

Kaupunkisuunnitteluvirasto täydensi kaavakarttaa johtokujien osalta kahteen otteeseen HSY veden lausunnon ja sen jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella seuraavien tonttien osalta:

- korttelin 47182 tontit 18,19, 22 ja korttelin 47183 tontit 11, 13, 14
- korttelin 47183 tontit 3, 10, 5, korttelin 47184 tontit 15, 16, 8, 9 ja
- korttelin 47185 tontit 5, 6, 7
- korttelin 47181 tontit 2, 9 ja 5 korttelin 47183 tontti 12

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus lähetettiin 22.6.2011 ja lisätarkistuksen jälkeen 22.2.2012 niille osallisille, joita johtokujalisäykset koskivat. Asiasta saatiin 22.8.2011 mennessä kahden tontin osalta kaksi samansisältöistä mielipidettä sekä 23.3.2012 mennessä samoilta tontinomistajilta uudet mielipidekirjeet.

Tontin 47182/22 omistajat A ja B / (22.8.2011) ja tontin 47182/18 omistaja C (19.8.2011) ilmoittavat mielipiteenään, etteivät he tule hyväksymään asemakaavan muutosta maanalaisille johdoille varatun alueen osan osalta esitetystä muodosta. Tonteille on katualuetta vastaan istutettu pensasaita ja rakennettu tukimuuri ja aita. Omistajat katsovat, että johtokujan mahdollistamien maankaivutöiden johdosta nämä rakenteet jouduttaisiin poistamaan, mikä aiheuttaisi heille tarpeettomia kustannuksia ennalleen saattamiseksi.

Tontinomistajat eivät voi hyväksyä kaavakarttaan tehtyä tarkistusta näiltä osin ellei Helsingin kaupunki ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä kirjallisesti sitoudu vastaamaan ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista näiltä osin.

Seuraavassa vaiheessa johtokujia edelleen lisättiin ja tarkistettiin uusien tonttien osalta. Em. tontinomistajille A, B ja C lähetettiin asia tiedoksi.

Tontin 47182/22 omistajat A ja B (23.3.2012) ja tontin 47182/18 omistaja C (23.3.2012) lähettivät asiasta uudet mielipidekirjeet.

Tontin 47182/22 omistajat uudistivat aikaisemmin esittämänsä mielipiteet. Tontin 47182/18 omistaja katsoo, että asemakaavan muutosesitys aiheuttaa kohtuutonta haittaa ja kustannuksia ja että



johdot voidaan sijoittaa katualueelle. Hän katsoo, ettei asemakaavan muutosesitys täytä Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vaatimuksia eikä siten sen hyväksymiselle ole esitettyssä muodossa edellytyksiä. Hän katsoo, että asemakaavan muutos on vastoin MRL 5§ 3 ja 4 kohdan sekä MRL 54.2 ja 3 § periaatteita.

Kaupunkisuunnitteluvirasto

HSY veden lausunnon oikaisun (23.4.2013) perusteella johtokuja on poistettu korttelin 47182 tonteilta.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Seuraaville tonteille on kaavakarttaan lisätty johtokujat tai olevaa johtokujamerkintää on tarkennettu, suluissa katuosoitteet:

- korttelin 47181 tontit 2, 5 ja 9 (Rautahatuntie 21, 29 ja 23)
- korttelin 47183 tontit 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14 (Rautapaidantie 26, 20, 24, Rautahatuntie 15, 17, 13b, 13a)
- korttelin 47184 tontit 8, 9, 15, 16, (Rautapaidantie 15, 13, 19, 17)
- korttelin 47185 tontit 5, 6, 7 (Rautapaidantie 3, 5, 7)

Teknisluateisena tarkistuksena on rakennusten etäisyyttä tontinrajasta koskevan suomenkielisen kaavamääräyksen sanamuotoa tarkistettu.

Asemakaavan selostukseen on lisätty ilmakuva ja ote 2. vaihemaakuntakaavasta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia ja asianomaisia on kuultu asiasta, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutos ei nosta tonttien rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi